

FEDŐLAP

Az előterjesztés közgyűlés elé kerül

Az előterjesztés tárgyalásának módja: Nyílt/Zárt ülés

Az előterjesztés tárgyalásának napja: 2026. április 23.

Az előterjesztés címe: Javaslat az 55/2026. (II.12.) határozat hatályon kívül helyezésére és az 1794/2 hrsz.-ú ingatlan értékesítésére

Előterjesztő: Pintér Tamás polgármester

Az előterjesztést véleményezte:

Jogi, Ügyrendi, Pénzügyi és Városgazdálkodási Bizottság

2026.04.21.

Meghívott: -

Az előterjesztés rövid tartalma: Az előterjesztés a az 55/2026. (II.12.) határozat hatályon kívül helyezésére, valamint az 1794/2 hrsz.-ú ingatlan értékesítésére tesz javaslatot.

Az előkészítő adatai:

Szervezeti egység neve: Vagyonkezelési Osztály Iktatószám: KP/2412-9/2026.


Ügyintéző neve: dr. Horinka Hajnalka

Szervezeti egység vezető aláírása:




Az előterjesztés ellenőrzése:

1. Törvényességi véleményezésre bemutatva:

Ellenőrzés dátuma: 2026.04.15. 

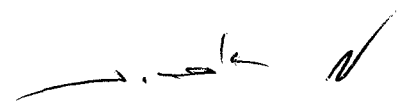
2. Költségvetési ellenőrzésre bemutatva:

Ellenőrzés dátuma: 2026.04.15. 

3. Közbeszerzési ellenőrzésre bemutatva:

Ellenőrzés dátuma:

Szerződéstár iktatószám (szükség esetén):



Javaslat

az 55/2026. (II.12.) határozat hatályon kívül helyezésére és az 1794/2 hrsz.-ú ingatlan értékesítésére

Tisztelt Közgyűlés!

Előzményként ismertetjük, hogy a Közgyűlés az 55/2026. (II.12.) határozatában tudomásul vette a 2000. január 17. napján kelt, az ingatlan önkormányzati tulajdonból történő átadására irányuló ajándékozási szándékot rögzítő, azonban alaki hiányosságok miatt ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre nem alkalmas irat tartalmát, ezzel összefüggésben úgy döntött, hogy a dunaújvárosi 1794/2 hrsz.-ú ingatlant elbirtoklás jogcímén Vincze András részére átadja. (a határozat az előterjesztés **1. számú melléklete**)

A Fejér Vármegyei Kormányhivatal a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 133. § (2) bekezdése alapján FE/02/610-1/2026. iktatószámú levelében javaslattal élt Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése felé a „Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képező 1794/2 hrsz.-ú ingatlan tulajdonjogának rendezéséről” szóló 55/2026. (II.12.) határozat jogszabályi rendelkezésekkel való összhangjának megteremtése érdekében. (a levél az előterjesztés **2. számú melléklete**)

A Kormányhivatal a felterjesztett jegyzőkönyv és az ügy iratainak vizsgálata alapján megállapította, hogy a hivatkozott határozat jogszabálysértő. Ennek körében rögzítette, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (3) bekezdése értelmében „a nemzeti vagyon tulajdonjogát ingyenesen átruházni csak törvényben meghatározott esetekben és feltételekkel lehet”, továbbá a Möt. 108. § (2)–(5) bekezdései alapján az ingyenes vagyonátadás kizárólag meghatározott szervezetek javára, célhoz kötötten lehetséges, amely körbe természetes személy nem tartozik. A Kormányhivatal álláspontja szerint a volt ingatlantulajdonos részére történő térítésmentes tulajdonjog-átruházás ezért jogszabályba ütközik.

A Kormányhivatal továbbá megállapította, hogy az érintett ingatlan a döntés meghozatalakor az önkormányzat forgalomképtelen törzsvagyonába tartozott. E körben hivatkozott arra, hogy az ilyen vagyontárgyak az Nvtv. 6. § (1) bekezdése alapján nem idegeníthetők el, valamint a kialakult bírói gyakorlat szerint a forgalomképtelen vagyon tekintetében tulajdonjog elbirtoklás útján sem szerzhető. Ennek megfelelően a Kormányhivatal megállapította, hogy az elbirtoklás jogcímén történő tulajdonszerzés elismerése sem jogszerű.

A Kormányhivatal összegző megállapítása szerint a határozat nem felel meg a nemzeti vagyonnal való felelős gazdálkodás követelményének, mivel egyrészt térítésmentes tulajdonát-ruházást irányoz elő, másrészt forgalomképtelen vagyont érintő elbirtoklás elismeréséről rendelkezik.

A fentiekre tekintettel a Kormányhivatal javaslattal élt a Közgyűlés felé a jogszabálysértő állapot megszüntetése érdekében. A Möt. 133. § (2) bekezdése alapján a Közgyűlésnek szükséges a javaslatot megtárgyalni és arról döntést hozni.

A jogszerű állapot helyreállítása érdekében indokolt az 55/2026. (II.12.) határozat hatályon kívül helyezése.

Tájékoztatjuk a Tisztelt Közgyűlést, hogy az érintett, dunaújvárosi 1794/2 hrsz.-ú, 290 m² nagyságú ingatlan az Önkormányzat tulajdonában áll, önálló rendeltetésszerű hasznosításra nem alkalmas, kizárólag a szomszédos ingatlanokkal együtt hasznosítható. Az ingatlant huzamos ideje Vincze András használja, aki a szomszédos ingatlanok tulajdonosa is. A függet-

len ingatlanforgalmi értékbecslés az ingatlan forgalmi értékét 950.000,- Ft összegben határozta meg. (az értékbecslés az előterjesztés **3. számú melléklete**).

A jogszabályi előírásoknak megfelelő megoldást jelenthet az ingatlan visszerthes módon történő értékesítése. Figyelemmel az ingatlan elhelyezkedésére, hasznosíthatóságára, valamint a kialakult használati viszonyokra, indokolt az ingatlan értékesítésének felajánlása Vincze András részére a szakértői értékbecslésben meghatározott forgalmi értéken.

Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlésének az **önkormányzat gazdálkodásának rendjéről szóló, 6/2026. (II.12.) önkormányzati rendelete** 28. § bekezdése az alábbiak szerint rendelkezik:

(1) Az önkormányzati vagyon elidegenítése, használatba vagy bérbeadása, illetve más módon történő hasznosítása nyilvános (indokolt esetben zártkörű) versenytárgyalás (29. §) vagy pályázati eljárás (30. §) útján, az összességében legjobb ajánlatot tevő részére történhet, szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával.

(3) Mellőzhető a versenyeztetés amennyiben az érintett vagyontárgy forgalmi értéke a 25 millió forintot nem haladja meg.

Az ingatlan tehát **versenyeztetés mellőzésével is elidegeníthető.**

A nemzeti vagyonról szóló törvény szerint az önkormányzati tulajdonú ingatlan értékesítése esetében az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg, kivéve akkor, ha az értékesíteni kívánt ingatlan értéke nem éri el a törvényben meghatározott 25 M Ft-os értékhatár 20%-át. Az értékbecslés szerint tárgyi ingatlan piaci forgalmi értéke 950.000,- Ft, mely összeg az Nvtv. szerinti 25 M Ft-os értékhatár 20%-át nem éri el, így **az államot nem illeti meg az elővásárlási jog.**

Az előterjesztést tárgyalta a Jogi, Ügyrendi, Pénzügyi és Városgazdálkodási Bizottság.

A bizottság elnöke az előterjesztéssel kapcsolatos véleményét a közgyűlésen, szóban ismerteti.

Mindezek alapján a következő határozati javaslatot terjesztjük elő:

Határozati javaslat
Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése
.../2026. (IV.23.) határozata
az 55/2026. (II.12.) határozat hatályon kívül helyezéséről és
az 1794/2 hrsz.-ú ingatlan értékesítéséről

1. Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése megismerte a Fejér Vármegyei Kormányhivatal FE/02/610-1/2026. iktatószámú javaslatát, és az abban foglaltakkal egyetért, ezért a „Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képező 1794/2 hrsz.-ú ingatlan tulajdonjogának rendezéséről” szóló 55/2026. (II.12.) határozatot hatályon kívül helyezi.

2. Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése egyúttal úgy dönt, hogy a Dunaújváros belterület 1794/2 hrsz.-ú, 290 m² nagyságú ingatlant értékesítésre kijelöli, és annak

megvásárlását pályázat mellőzésével, az önkormányzat gazdálkodásának rendjéről szóló, 6/2026. (II.12.) önkormányzati rendelete 28. § (3) bekezdése alapján Vincze András részére, a független ingatlanforgalmi értékbecslésben meghatározott 950.000,- Ft vételáron felajánlja, egyben tájékoztatja.

Amennyiben a kérelmező az ingatlant a megjelölt vételáron meg kívánja vásárolni, az adásvétel az alábbi feltételek teljesítése mellett lehetséges, amely feltételeket a vevő által előkészített adásvételi szerződés tervezetének tartalmaznia kell:

- a vevő vállalja, hogy a teljes vételárat egy összegben, az adásvételi szerződés megkötésétől számított 8 napon belül megfizeti,
- a vevő tudomásul veszi, hogy a vételáron felül őt terheli az ingatlanforgalmi értékbecslés költsége, az adásvételi szerződés elkészítésének és ellenjegyzésének díja, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárás költségei és egyéb kapcsolódó díjak,
- a vevő vállalja, hogy az ingatlanforgalmi értékbecslés költségét a vételárral egyidejűleg fizeti meg Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata részére,
- a vevő tudomásul veszi, hogy az ingatlan átadására a teljes vételár és az értékbecslés költségének megfizetését követő 8. napon kerül sor,
- a vevő tudomásul veszi, hogy az Önkormányzat a vételár teljes megfizetéséig fenntartja tulajdonjogát az ingatlanon, és kiköti elállási jogát arra az esetre, ha a vételár a szerződésben meghatározott határidőig nem kerül megfizetésre.

3. Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése tájékoztatja Vincze Andrást, hogy a magyar államot nem illeti meg elővásárlási jog, valamint arról, hogy az ajánlatot a kézhezvételétől számított 90 napig tartja fenn Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata, továbbá arról is, hogy a kérelmező által megbízott jogi képviselő által előkészített adásvételi szerződés megkötésére az önkormányzat jogi, ügyrendi, pénzügyi és városgazdálkodási Bizottsága véleményének kikérését követő 30 napon belül kerül sor.

4. Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése felhatalmazza a polgármestert a határozat közlésére, valamint a vevő jogi képviselője által előkészített okirat, valamint az azzal összefüggő nyilatkozatok aláírására a Jogi, Ügyrendi, Pénzügyi és Városgazdálkodási Bizottság véleményének kikérését követően.

Felelős: - a határozat közléséért:



a Polgármester

- a határozat közlésében való közreműködésért:

a Vagyonkezelési Osztály vezetője

Határidő: - a határozat közlésére: a határozatnak az előkészítő osztálynak való megküldését követő 8 napon belül

Dunaújváros, 2025. április 15.



Pintér Tamás
polgármester

10/ 2026-1/2026
A. M. melléklet

KIVONAT

**Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
2026. február 12-ei nyílt ülésének jegyzőkönyvéből**

**Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése
55/2026. (II.12.) határozata**

**Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képező
1794/2 hrsz.-ú ingatlan tulajdonjogának rendezéséről**

1. Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése tudomásul veszi, hogy az Önkormányzat és több magánszemély között 2000. január 17. napján kelt irat az Önkormányzat részéről fennálló, a Dunaújváros belterület 1794/2 helyrajzi számon felvett, természetben 2400 Dunaújváros, Névtelen utca 1794-2 hrsz. „felülvizsgálat alatt található, 290 m² nagyságú, kivett közterület megnevezésű belterületi ingatlan önkormányzati tulajdonból történő átadására irányuló ajándékozási szándékot rögzítette, azonban az irat alaki hiányosságai miatt ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául nem szolgálhat.
2. Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése úgy dönt, hogy a Dunaújváros belterület, 1794/2 helyrajzi számon felvett, természetben 2400 Dunaújváros, Névtelen utca 1794-2 hrsz. „felülvizsgálat alatt” található, 290 m² nagyságú, kivett közterület megnevezésű belterületi ingatlant elbirtoklás jogcímén Vincze András részére átadja jelen határozat mellékletét képező „ajándékozási szerződés közérdekű célból” megnevezésű iratra és a korábbi önkormányzati szándéokra, valamint az ingatlan korlátozott hasznosíthatóságára és a huzamos idejű birtoklási időre figyelemmel.
3. Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése megismerte Fenyvesi Hedvig független vagyoneértékelő által készített ingatlan értébecslésben meghatározott ingatlan forgalmi értékét, amely összesen 950.000,- Ft.
4. Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése felhatalmazza a polgármestert a határozat közlésére, valamint arra, hogy szükség esetén gondoskodjon a hatósági bizonyítvány beszerzéséről az ingatlan kivett közterületből kivett, forgalomképes, beépítetlen ingatlanná történő megváltoztatásához, továbbá továbbá az elbirtoklás jogcímén történő tulajdonszerzés igazolására szolgáló, a tulajdonjogot szerző jogi képviselője által előkészített okirat, valamint az azzal összefüggő nyilatkozatok aláírására a Jogi, Ügyrendi, Pénzügyi és Városgazdálkodási Bizottság véleményének kikérését követően, azzal, hogy az okirat előkészítésével, ellenjegyzésével, az ingatlan-nyilvántartási eljárással összefüggő valamennyi költség, valamint az illeték a tulajdonjogot szerzőt terheli.


Felelős: - a határozat közléséért:
a polgármester
- a határozat közlésében való közreműködésért:
a Vagyonkezelési Osztály vezetője

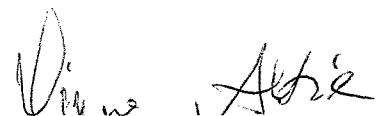
Határidő: a határozat közlésére: a határozatnak az előkészítő osztálynak való megküldését követő 8 napon belül

Pintér Tamás s.k.
polgármester



dr. Molnár Attila s.k.
jegyző

Kivonat hiteles: 
Dunaújváros, 2026. február 25.





FEJÉR VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
FŐISPÁN

L. v. melléklet

Iktatószám: FE/02/610-1/2026.
Ügyintéző: dr. Somlai Ildikó
Tel: 22/526-906

Tárgy: Javaslat
Hivatkozási szám: --
Mellékletek száma: --

**Dunaújváros Megyei Jogú Város
Közyűlése**

Dunaújváros
Városháza tér 1-2.
2400

**Tisztelt Polgármester Úr!
Tisztelt Közyűlés!**

A „Magyarország helyi önkormányzatairól” szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Möt.v.) 133. § (2) bekezdése az alábbiakat rögzíti:

„133. § (...) (2) A kormányhivatal javaslattal élhet az érintett működésére, szervezetére, döntéshozatali eljárására vonatkozóan. A javaslatot a helyi önkormányzat képviselő-testülete, illetve a társulási tanács köteles megtárgyalni és arról döntést hozni. A javaslat elutasításának indokát a helyi önkormányzat, illetve a társulási tanács köteles a kormányhivatallal ismertetni.”

Fentiekre tekintettel – az Möt.v. 133. § (2) bekezdésében biztosított hatásköröm alapján – az alábbi

j a v a s l a t t a l

élek Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzat Közyűlése (a továbbiakban: Közyűlés) 2026. február 12-i nyílt ülésén meghozott, a „**Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képező 1794/2 hrsz-ú ingatlan tulajdonjogának rendezéséről**” szóló **55/2026. (II.12.) határozata** (a továbbiakban: 55/2026. (II.12.) határozat) jogszabályi rendelkezésekkel való összhangjának megteremtése érdekében.

I.

A Fejér Vármegyei Kormányhivatalhoz (a továbbiakban: Kormányhivatal) 2026. február 27-én terjesztették fel a Közyűlés 2026. február 12. napján megtartott nyilvános ülésének jegyzőkönyvét. A jegyzőkönyv alapján a Közyűlés 11. napirendi pontként tárgyalta az 1794/2 helyrajzi számú ingatlan tulajdonjogának rendezésére vonatkozó javaslatot, amelyet a Közyűlés a jelenlévő képviselők egyhangú szavazatával, 13 igen szavazattal fogadott el az alábbiak szerint:

*„Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közyűlése
55/2026. (II.12.) határozata
Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képező
1794/2 hrsz.-ú ingatlan tulajdonjogának rendezéséről*

1. *Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése tudomásul veszi, hogy az Önkormányzat és több magánszemély között 2000. január 17. napján kelt irat az Önkormányzat részéről fennálló, a Dunaújváros belterület 1794/2 helyrajzi számon felvett, természetben 2400 Dunaújváros, Névtelen utca 1794/2 hrsz. „felülvizsgálat alatt található, 290 m² nagyságú, kivett közterület megnevezésű belterületi ingatlan önkormányzati tulajdonból történő átadására irányuló ajándékozási szándékot rögzítette, azonban az irat alaki hiányosságai miatt ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául nem szolgálhat.*
2. *Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése úgy dönt, hogy a Dunaújváros belterület, 1794/2 helyrajzi számon felvett, természetben 2400 Dunaújváros, Névtelen utca 1794/2 hrsz. „felülvizsgálat alatt” található, 290 m² nagyságú, kivett közterület megnevezésű belterületi ingatlant **elbirtoklás jogcímén Vincze András részére átadja** jelen határozat mellékletét képező „ajándékozási szerződés közérdekű célból” megnevezésű iratra és a korábbi önkormányzati szándéokra, valamint az ingatlan korlátozott hasznosíthatóságára és a huzamos idejű birtoklási időre figyelemmel.*
3. *Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése megismerte Fenyvesi Hedvig független vagyoneértékelő által készített ingatlan értékebecslésben meghatározott ingatlan forgalmi értékét, amely összesen 950.000,- Ft.*
4. *Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése felhatalmazza a polgármestert a határozat közlésére, valamint arra, hogy szükség esetén gondoskodik a hatósági bizonyítvány beszerzéséről az ingatlan kivett közterületből kivett, forgalomképes, beépítetlen ingatlanná történő megváltoztatásához, továbbá az elbirtoklás jogcímén történő tulajdonszerzés igazolására szolgáló, a tulajdonjogot szerző jogi képviselője által előkészített okirat, valamint az azzal összefüggő nyilatkozatok aláírására a Jogi, Ügyrendi, Pénzügyi és Városgazdálkodási Bizottság véleményének kikérését követően, azzal, hogy az okirat előkészítésével, ellenjegyzésével, az ingatlan-nyilvántartási eljárással összefüggő valamennyi költség, valamint az illeték a tulajdonjogot szerzőt terheli.*

Felelős: - a határozat közléséért:

a polgármester

- a határozat közlésében való közreműködésért:

a Vagyonkezelési Osztály vezetője

Határidő: a határozat közlésére: a határozatnak az előkészítő osztálynak való megküldését követő 8 napon belül”

Az előterjesztést a Jogi, Ügyrendi, Pénzügyi és Városgazdálkodási Bizottság 2026. február 10. napján tartott ülésén 17. napirendi pontként tárgyalta, és a határozati javaslatot elfogadásra ajánlotta a Közgyűlésnek.

Az előterjesztésben foglaltak szerint az ingatlan korábban kisajátítási eljárással került Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzat tulajdonába, azonban az elérni kívánt kisajátítási cél, a kívánt útmegnyitás nem valósult meg. Annak érdekében, hogy az eredeti tulajdonosok visszakapják az ingatlant, 2000. január 17-én született egy megállapodás az ingatlan jogi helyzetének rendezésére „ajándékozási szerződés közérdekű célból” címmel, amely szerződés ingatlan-nyilvántartási átvezetésre nem volt alkalmas.

Ezt a jogi helyzetet kívánták a felek akként megoldani, hogy elbirtoklás jogcímén történő tulajdonszerzést igazoló okirat aláírására hatalmazta fel a Közgyűlés Dunaújváros Megyei Jogú Város Polgármesterét tárgyi döntésben.

A felterjesztett iratok vizsgálata alapján javaslat kiadását láttam indokoltnak az alábbiak szerint:

1. Az ingatlan térítésmentes átruházásának jogszerűtlenségét megalapozó jogszabályi rendelkezések:

„A nemzeti vagyronról” szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 13. § (3) bekezdése értelmében:

„A nemzeti vagyon tulajdonjogát ingyenesen átruházni csak törvényben meghatározott esetekben és feltételekkel lehet.”

A fent hivatkozott törvény az Mötvt., amelynek 108. § (2) - (5) bekezdései a következőképp rendelkeznek:

„108. § (2) A helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tulajdonjoga ingyenesen átruházható:

a) az állam vagy más helyi önkormányzat javára jogszabályban meghatározott közfeladat ellátásának elősegítése érdekében;

b) egyház, egyházi jogi személy részére hitéleti feladatai elősegítése vagy az általa végzett állami, önkormányzati – így különösen oktatási, szociális, család-, gyermek- és ifjúságvédelmi, kulturális – feladatok ellátásának elősegítése érdekében vagy

c) közhasznú szervezet javára, az általa átvállalt állami, önkormányzati feladat ellátásának elősegítése érdekében, valamint a Magyar Tudományos Akadémia, a HUN-REN Magyar Kutatási Hálózat és a Magyar Művészeti Akadémia javára törvényben vagy törvény felhatalmazása alapján kiadott jogszabályban foglalt feladatai elősegítése érdekében.

(3) Az ingyenes vagyonátadás az önkormányzat kötelezően ellátandó feladatainak ellátását nem veszélyeztetheti. Nem adható át különösen az olyan vagyonelem, amely valamely kötelező önkormányzati feladat ellátásához, a nemzeti köznevelésről szóló törvényben meghatározott önkormányzati köznevelési feladathoz vagy ezek finanszírozási forrásának biztosításához, vagy az önkormányzati költségvetési bevételi előirányzatok teljesítéséhez szükséges.

(4) A helyi önkormányzat képviselő-testületének nemzeti vagyon ingyenes átadására vonatkozó határozatában meg kell jelölni azt a jogszabályban meghatározott feladatot vagy egyházi hitéleti feladatot, amelynek ellátását az átadás elősegíti.

(5) A helyi önkormányzatok közötti ingyenes vagyonátadás esetén a vagyont átvevő önkormányzat képviselő-testületének a nemzeti vagyon ingyenes átvételére vonatkozó határozatában meg kell jelölnie azt a jogszabályban meghatározott közfeladatot, amelynek ellátását az átadás elősegíti.”

A nemzeti vagyonba tartozik az önkormányzatok vagyona, vagyis a törzsvagyon (kizárólagos, kiemelt, korlátozottan forgalomképes) és az üzleti vagyon is.

Az ingyenes átruházás csak célhoz kötötten lehetséges, éves beszámolási kötelezettséggel, elidegenítési és terhelési tilalom mellett és a jogszabályban, vagyis az Mötvt. 108. § (2) bekezdésében meghatározott szervek javára, amelyek között természetes személy, magánszemély nem szerepel.

A fentiek alapján a volt ingatlantulajdonosok részére az ingatlan ingyenesen nem juttatható vissza, az ingatlan nem lehet az önkormányzat által történő térítésmentes tulajdonjog-átruházás, ajándékozás tárgya.

Felhívom a figyelmet, hogy a nemzeti vagyonnal való felelős gazdálkodás követelménye kizárja, hogy a vagyontárgy tulajdonjogát értéken alul ruházzák át.

2. Az elbirtoklás jogszerűtlenségét megalapozó körülmények:

A földhivatali nyilvántartás (tulajdoni lap) szerint a Dunaújváros Névtelen utca 1794/2 hrsz-ú ingatlan kivett közterület, 1/1 arányú tulajdonosa Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata, a szerzés jogcíme a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 107. § (2) bekezdése.

Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének - 2026. február 12. napjáig hatályos - „*az önkormányzat gazdálkodásának rendjéről*” szóló 15/2015. (V. 22.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Régi vagyonrendelet), **1. melléklet I. pontjában a forgalomképtelen ingatlanok között sorolja fel a dunaújvárosi 1794/2 hrsz-ú ingatlant.** Az ingatlan közterületként, névtelen utcaként volt nyilvántartva.

Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének - 2026. február 13-tól hatályos - „*az önkormányzat gazdálkodásának rendjéről*” szóló 6/2026. (II. 12.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Új vagyonrendelet) 1. melléklete alapján a dunaújvárosi 1794/2 hrsz-ú ingatlan az önkormányzat forgalomképes ingatlanvagyonának része, a Vagyonrendelet 1. melléklet 3. pontjában szerepel. Az ingatlan közterületként, névtelen utcaként nyilvántartott.

Megállapítottam, hogy a Régi Vagyonrendelet maga is a forgalomképtelen vagyontárgyak között nevesítette az ingatlant, amely jelleg az Új vagyonrendelet hatályba lépéséig – azaz a tárgyi döntés meghozatalakor is – fennállt.

Az ilyen jellegű vagyontárgyak az Nvtv. 6. § (1) bekezdése szerint nem idegeníthetők el. A Kúria által irányadónak tartott bírói jogértelmezés (EBH 2011.2311.) szerint a forgalomképtelenség egyúttal azt is jelenti, hogy az ingatlan tulajdonjogát sem átruházás útján, sem más eredeti szerzőmóddal nem lehet megszerezni. A forgalomképtelen törzsvagyon körébe tartozó ingatlan nem terhelhető meg, nem idegeníthető el és rajta eredeti szerzőmóddal, így elbirtoklással sem szerzhető tulajdonjog. **Ez alapján nem lehet elbirtokolni az önkormányzatok törzsvagyonát képező, forgalomképtelen vagyont képező ingatlanokat.**

A Határozat és az alapján megkötendő jogügylet nem felel meg a nemzeti vagyonnal való felelős gazdálkodás követelményének, tekintettel arra, hogy

- térítésmentesen kívánja átruházni az ingatlant, továbbá
- az önkormányzati rendelettel forgalomképtelennek nyilvánított ingatlan elbirtoklásáról rendelkezik.

II.

A fentiek alapján **javaslattal élek Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése felé a Határozat jogszabályba ütközése miatt, és a vonatkozó jogszabályi rendelkezések érvényre juttatása érdekében.**

Az Möt. 133. § (2) bekezdése szerint, a Kormányhivatal javaslattal élhet a helyi önkormányzat felé, melyet a képviselő-testület köteles megtárgyalni és arról döntést hozni. A javaslat elutasításának indokát a helyi önkormányzat köteles a Kormányhivatallal ismertetni.

Kérem, hogy javaslatom megtárgyalásáról és az arról született döntésükről, illetve annak esetleges elutasításról **2026. április 30. napjáig** tájékoztatni szíveskedjen.

Székesfehérvár, időbélyegző szerint

Tisztelettel:

Dr. Tanárki Gábor



A dokumentum elektronikusan hitelesített.
2026.04.13 14:50:52
Fejér Vármegyei Kormányhivatal
Kiadmányozta: TFIK TFIK

zent István tér 9. Telefon: (06-22) 526-951 Fax: (06-22) 526-952,
E-mail: hivatal@fejer.gov.hu, Hivatali Kapu rövid neve: FEJERKHIV, KRID: 201739703

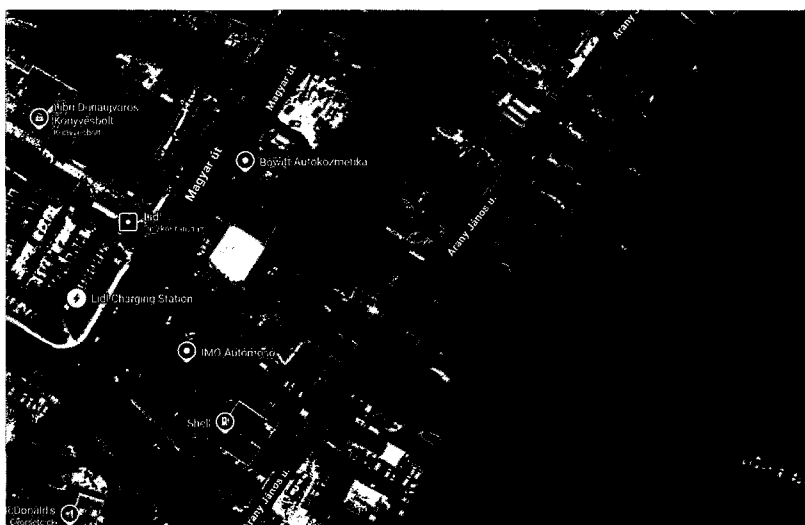
Digitálisan aláírta:
Dr. Tanárki Gábor (2026.04.13. 13:52:29)



INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a

**2400 Dunaújváros, Arany János utca 14. szám alatt található,
1794/2 HRSZ-on nyilvántartott közterület megnevezésű
ingatlanról**



**Készítette:
Fenyvesi Hedvig
Független ingatlan vagyoneértékelő
Névjegyzékszám: 641/2001**

**Dunakeszi
2026. február 02.**



TARTALOMJEGYZÉK

- 1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**
- 2. KIINDULÁSI ALAPADATOK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK**
 - 2.1. Az értékeléshez felhasznált információk
 - 2.2. Korlátozó feltételek
- 3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE**
 - 3.1. Az ingatlan adatai
- 4. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE**
 - 4.1. A város
 - 4.2. Fekvése, közlekedése
 - 4.3. Az ingatlan bemutatása
 - 4.4. Közműellátottság
 - 4.5. A vizsgált terület építéshatósági helyzete
- 5. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS ÁLTALÁNOS JELLEMZÉSE**
 - 5.1. A piaci érték meghatározása hitelfedezet céljára
 - 5.2. Az értékelési szakvélemény tartalmi és formai követelményei
- 6. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA**
 - 6.1. Az alkalmazott módszerek és sajátosságai
 - 6.2. A terület ingatlanpiaci elemzése
 - 6.3. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés
 - 6.4. Jelenlegi piaci érték meghatározása
- 7. AZ EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA**

MELLÉKLETEK:

Értékelési összefoglaló adatlap
Tulajdoni lap
Térkép
Alaprajz
Fotók

1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata megbízásából a Father & Boy Kft. (1064 Budapest, Podmaniczky utca 57.) képviseletében Fenyvesi Hedvig ingatlan értékbecslő által készített

**2400 Dunaújváros, Névtelen utca 1794/2 HRSZ. alatt
nyilvántartott kivett közterület megnevezésű ingatlan
értékbecslése.**

Az ingatlan megtekintése, valamint a szükséges vizsgálatok és elemzések elvégzése alapján
**az értékbecslés tárgyát képező ingatlan általam becsült, kerekített
reális piaci forgalmi értéke 2026. február 02-i érvényvel:**

950.000,- Ft

azaz

Kilencszázötvenezer forint

Megjegyzések: Az ÁFA-tartalom a törvényi előírásoknak megfelelően. Az értékelő az ügyfél adóalanyiségát nem vizsgálta.

Fenti értékek per-, igény- és tehermentes állapotra vonatkoznak.

Az ingatlanértékelés érvényességi ideje 90 nap, azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem következnek be, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében lényeges változás nem történik. Az érvényességi időn túl a hatályossági kiterjesztésének igénykor azt felül kell vizsgálni, illetve aktualizálni kell.

Az értékelés célja: az ingatlan piaci forgalmi értékének megállapítása.

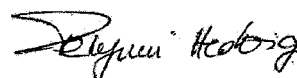
Ennek megfelelően a Szakértőnek az értékelésbe vont ingatlan nyílt piacon történő értékesítéséről és hasznosításáról kell állást foglalnia.

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszer (EVS 2009, 2012.) és a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó, többször módosított, 25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletnek, illetve a mindenkor hatályban lévő jogszabályi előírásoknak megfelelően készült.

A forgalmi érték rendelet szerinti fogalma, megállapításának módszere, az értékelési dokumentáció tartalmi és formai követelményeinek részletes leírása és az érték meghatározás menete a dokumentációban megtalálható.

Jelen szakvélemény 1 számozott példányban készült.

Budapest, 2026. február 02.



Father&Boy Kft.
1064 Budapest, Podmaniczky u. 57. 2/14.
Adószám: 22646073-2-42

Fenyvesi Hedvig
független ingatlan vagyoneértékelő
Névjegyzék szám: 641/2001

2. KIINDULÁSI ALAPADATOK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

2.1. Az értékeléshez felhasznált információk

- Tulajdonos által közölt adatok
- Tulajdoni lap
- Térkép
- Fényképek

A szakvélemény fenti dokumentációk, valamint illetékhivatali és az ingatlan forgalmazói rendszerben lévő összehasonlító adatok alapján és a Megbízótól kapott információk alapján készült.

2.2. Korlátozó feltételek

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelés környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem terjed ki, Megbízott az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti. A rendelkezésünkre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért –bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés- melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

A helyszíni szemle során földmérés, területmérés, feltárás vagy épületfizikai, statikai és egyéb vizsgálat nem történt, a szemrevételezéssel nem látható vagy nem közölt rejtett hibák (esetleges veszélyes anyagok jelenléte) az értékelést nem érintik. Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően az értékelő nem végzett.

A rendelkezésre bocsátott, valamint a szakértés alatt beszerzett adatok és információk, mint tudomásunk szerint helyt állók kerültek felhasználásra teljes körű ellenőrzés nélkül.

Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni, és önmagukban felhasználni nem szabad. Ezen értékelési szakvélemény Megbízó és Megbízott együttes beleegyezésével adható ki harmadik személynek.

Az értékelő által meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával. Az érték meghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, szakértő mindentől függetlenül állapította meg fenti értéket.

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Az ingatlan ingatlannyilvántartásban szereplő adatai

Az értékbecslésben a Fejér Megyei Kormányhivatal (2440 Dunaújváros, Szórád Márton út 39.) által kiadott, 2026. 01. 26-i nem hiteles tulajdoni lapon szereplő adatokat használtuk fel.

Tul. lap szerinti cím:	2400 Dunaújváros, Névtelen utca 1794/2 HRSZ
Természetbeni cím:	2400 Dunaújváros, Arany János utca 14.
Helyrajzi száma:	1794/2
Megnevezése Tul. szerint	kivett közterület
Területe	290 m ²
Tulajdoni hányad:	1/1
Bejegyzett tulajdonos:	Dunaújváros megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1
A tulajdoni lapon szereplő széljegy:	nincs
A tulajdoni lapon található terhelés:	nincs
A tulajdoni lapon szereplő szolgalmi jog:	nincs

4. AZ INGATLAN KÖRNYEZETE

4.1 A VÁROS

Dunaújváros (ókori nevén: Intercisa, németül: Neustadt an der Donau) megyei jogú város a Közép-Dunántúli régióban, Fejér vármegye DK-i részén, a Duna mellett. A Dunaújváros járás székhelye, a vármegye második legnépesebb települése Székesfehérvár után. Magyarország egyik legmagasabb jövedelmű települése, jelentős gazdasági, kulturális- és sportközpont, valamint egyetemi város.

Területe: 52,67 km², teljes népesség: 42 136 fő (2021. 01. 01.) népsűrűség: 861 fő/ km².

4.2 FEKVÉSE, KÖZLEKEDÉSE

Dunaújváros a Mezőföld keleti szélén található, a Duna jobb partján, Budapesttől 67 km-re, Fejér, Bács-Kiskun és Tolna vármegye hármashatárának közelében. A város három nagyobb részre tagolódik. Északon a patakokkal övezett, mélyebben fekvő részen helyezkedik Dunaújváros óvárosa: Pentele városrész, amely egykor Dunapentele néven vált ismertté, egy évszázadok óta beépített belterületi városrészt jelent. Az Óvárostól délre épült fel a Pentelei-fennsík, az 1950-es években az úgy nevezett Újváros, amely igazából soha nem különült el Dunapentelétől, sőt mindvégig egy közigazgatási egységet képeztek. A várostól délre található a Duna Vasmű, amelyet jelentős véderdők választanak el a várostól. Dunaújváros a tengerszinttől 116 méter feletti magasságban fekszik, keleten a Duna mintegy 10 km-es szakaszon határolja, nyugatról pedig szelíd dombvidék övezi.

Dunaújváros tömegközlekedését az Alba Volán látja el elsősorban helyi, másodsorban pedig helyközi és távolsági autóbuszjáratokkal. Budapest-Népliget és Dunaújváros között 20–45 percenként közlekednek autóbuszok – többségüknek nem ez a végállomásuk, ezek gyorsjáratok. Az ilyen autóbuszok menet ideje 45-100 perc, egy részüket a Volánbusz üzemelteti. A dunaújvárosi autóbusz-pályaudvar a béke téren található a Szórád Márton út, Kenyérgyári út, Építők útja kereszteződésnél, A Hunyadi út mellett. Menetrend szerinti helyi autóbuszjárat indul a városközpontból (400 m). A városi utak hossza 120,3 km, területük 707 286 m², a városi járdák hossza 140,7 km, a városi kerékpár utak hossza 8,2 km.

A vízvezetékek hossza 131 km, ezáltal a város vezetékes ivóvíz-ellátottsága 97,3%, a közcsatorna ellátottság 91,4%, a város 94,7%-a van ellátva földgázzal, 100%-a pedig elektromos árammal.

A terület infrastrukturális ellátottsága a kerületen belül jó, 1000 méteres körzetben található iskola, óvoda, orvosi rendelő, gyógyszertár, posta, vásárlási-, sportolási- és szórakozási lehetőségek, stb.

4.3. AZ INGATLAN BEMUTATÁSA

Az ingatlan természetben az Arany János utcában helyezkedik el. Megközelítése az Arany János utca 14. számú lakóingatlanon keresztül lehetséges, a teleknek közúttal való kapcsolata nincs. A terület családiházias környezetben található, elhelyezkedése jó, minden irányból könnyen megközelíthető, gépkocsival a parkolás az ingatlan előtt lehetséges.

4.4. KÖZMŰELLÁTOTTSÁG

Az értékelt ingatlanon közművek nem találhatók.

4.5. A VIZSGÁLT TERÜLET ÉPÍTÉSHATÓSÁGI HELYZETE

Az értékelt ingatlan környezetére vonatkozó szabályozási eljárásokat Dunaújváros Megyei Jogú város Önkormányzat Képviselő-testületének 15/2016. (V.20.) önkormányzati rendelete, azaz „Dunaújváros Helyi Építési Szabályzata” tartalmazza, a specifikációk az alábbiak:

- Övezeti besorolás:	Lke-5 kertvárosias lakóterület
- Beépítés módja:	oldalhatáron álló
- Max. beépíthetőség:	30%
- Max. építménymagasság:	4,5 m
- Szintterületi mutató:	0,6 m ²
- Minimális zöldfelület:	50%
- Min. telekméret:	550

23. Kertvárosias lakóterületek - Lke építési övezetek

56. § (1) Az építési övezet használati céljával összefüggő rendeltetés: lakó. A kertvárosias lakóterület elsősorban laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, esetenként, több önálló rendeltetési egységet, de legfeljebb 2 lakást magába foglaló, legfeljebb 7,5 m beépítési magasságú lakóépületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az Lke építési övezet sajátos használatához illeszkedő, más elhelyezhető rendeltetések:

- a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) kulturális,
- d) szállás jellegű vagy
- e) sport

(3) A kertvárosias lakóterületen nem helyezhető el közösségi szórakoztató épület.

(4) Az Lke-3 övezetben kizárólag lakóépület és az azt kiszolgáló funkciójú épület helyezhető el.

(5) A kertvárosias lakóterületeken egy telken legfeljebb két épület helyezhető el, kivéve, ha a T1 mellékletben az építési övezetre egyéb előírás szerepel.

(6) Az Lke-7 és Lke-8 építési övezetben nem helyezhető el gépjármű-szerelés, gépjármű-mosás rendeltetés.

(7) A Lke építési övezetekhez tartozó telkeken a melléképítmények közül a kerti építmények, terepszint alatti építmények, hulladékartály-tároló, kirakatszekrény és közmű-becsatlakozás építménye helyezhető el.

és közmű-becsatlakozás építménye helyezhető el.

Tekintettel arra, hogy a vizsgált telek speciális, mert sem a mérete, sem az elhelyezkedése nem teszi lehetővé az önálló megközelítését és (a Helyi Építési Szabályok szerint) nem lehetséges lakóépülettel történő beépítése sem. A beépítéshez szükséges méretek a megengedettnél kisebbek, valamint az építési szabályzatban megjelölt távolságok betartása sem lehetséges.

A legkedvezőbb hasznosítása, ha az ingatlan mellett található ingatlan tulajdonos(ok) birtokába kerül.

5. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS ÁLTALÁNOS JELLEMZÉSE

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszer (EVS 2003.) és a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó, többször módosított, 25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletnek, ill. a mindenkor hatályban lévő jogszabályi előírásoknak megfelelően készült.

A fenti szempontrendszernek megfelelően, hitelfelvétel esetén a piaci érték mellett, a likvidációs (menekülési) értéket meghatározása is szükséges, fenti jogszabályok alapján.

Általános gyakorlat az, hogy kb. 50M Ft értékhatár felett az érték-megállapítás kétféle módszer alkalmazásával történik. Hitelfedezetül szolgáló ingatlan értékének megállapítása esetén kötelező a kétféle módszer, ez alól kivételt képezhetnek a vásárolt új építésű társasházi lakások (adásvétel mellékelve), garázsok, illetve az üres telkek.

5.1. A piaci érték meghatározása hitelfedezet céljára

A hitelbiztosítéki érték fogalma, megállapításának módszere a fenti rendelet alapján a következő:

A hitelbiztosítéki érték valamely ingatlan az óvatos becslés alapján meghatározott értéke, megállapítás során a hitelintézet által folyósított kölcsönök hosszú lejáratából származó sajátos kockázatokat, valamint az ingatlanok csak azon tulajdonságait és hozamait veszik figyelembe, amelyek várhatóan a jövőben bármely tulajdonost megilletnek.

A hitelbiztosítéki érték megállapításának alapja az a forgalmi érték, melynek meghatározására háromféle módszer alkalmazható:

- a) a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés;
- b) a hozamszámításon alapuló értékelés;
- c) a költségalapú értékelés.

Az értékelést legalább kétféle, lehetőség szerint azonban mind a háromféle módszerrel el kell készíteni. Ezt követően az értékek és eltérések értelmezése, elemzése alapján az óvatosság elvét követve kell az értékelési szakvéleményben a hitelbiztosítéki értékre javaslatot tenni.

A hitelbiztosítéki érték általános forgalmi adót nem tartalmaz. A hitelbiztosítéki érték összegéről a hitelintézet a Szabályzatában meghatározottak szerint dönt.

Lakóingatlanok, építés alatt álló lakóingatlanok, valamint beépítetlen lakótelkek esetében a Szabályzat meghatározott értékhatár alatt megengedheti egyetlen értékelési módszer alkalmazását. A hitelbiztosítéki érték megállapítása során az értékelési eljárásoknál szokásosan elemzett kockázatok közül különös figyelmet kell fordítani:

- a) az ingatlan hosszú távú értékállandóságának kockázatára;
- b) a piaci adatok megbízhatatlansága miatti kockázatra;
- c) az egyéb adatok megbízhatatlansága miatti kockázatra;
- d) a követelés érvényesítéséhez kapcsolódó hatásokra (védelem, állagmegőrzés, értékesítési költségek).

A hitelbiztosítéki értékben a hitelügylet kockázatai, nevezetesen a hitelezett tevékenység kockázatai és a hitelfelvevő személyében rejlő kockázatok nem vehetők figyelembe.

A hitelintézet az értékelési szakvéleményben javasolt értéket az értékeléskészítésének időpontjától számítva legfeljebb kilencven napig fogadhatja el a hitelbiztosítéki érték meghatározásához.

A módszerek leírása:

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés:

A piaci érték az a becsült összeg, amelyért egy ingatlan az értékelés időpontjában gazdát cserélhetne hajlandóságot mutató eladó és vevő között, tisztességes feltételek mellett zajló tranzakció keretében megfelelő piacra bocsátást követően, amelynek során mindkét fél jól informáltan, körültekintően és kényszer nélkül cselekedett.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés fő módszerként üres telkeknél, valamint használatbavételi engedéllyel rendelkező lakó-, vagy üdülőingatlanoknál (lakóházak, családi házak, nyaralók) az elfogadható, az egyéb módszerek kizárólag második, ellenőrző módszerként

alkalmazandók. A piaci összehasonlító módszernél az értékmutató a rövidebb vagy hosszabb távú piaci megítélés.

Az összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

Az összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása (a vizsgált ingatlanéhoz hasonló környezetben lévő, azonos típusú ingatlanok Az átlagtól jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni).
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése (csak azonos értékformákat / jogokat szabad összehasonlítani Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni).
3. Fajlagos alapérték meghatározása (az elemzett összehasonlító adatokból kell meghatározni, általában területre vetítve).
4. Értékmódosító tényezők elemzése (csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző).
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása (a módosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, hatásukat számszerűen is meg kell határozni, ez alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket).
6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

Megjegyzés: Az összehasonlító adatok felhasználása adatvédelmi okokból csak nem beazonosítható módon történhet, a kínálati adatok sem tekinthetők teljesen megbízhatónak, összehasonlításra alkalmasnak, ezért ezek felhasználása során szakértői mérlegelés alapján biztonsági szorzóval korrigált értékeket veszünk figyelembe.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

Az értékmódosító tényezők értéknövelő hatása a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak kivételes esetben, legfeljebb az alapérték 50%-ával haladhatja meg. Ilyenkor az értékelőt indoklási kötelezettség terheli.

Ellenőrző módszerként elsősorban a hozamszámításon alapuló módszert alkalmazzuk használatbavételi engedéllyel rendelkező (beépített) ingatlanok esetén, illetve a költségalapú módszert épülő ingatlan esetében.

Hozam alapú módszer:

A hozam alapú számítást fő módszerként a kereskedelmi célú ingatlanok, irodák, irodaházak és raktárak forgalmi értékének meghatározása során alkalmazzuk. A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznáinak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisza jövedelmek) vezeti le az értéket. Ezt tehetjük bérleti díj, vagy üzleti nyereség alapon is. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. A jövedelemtermelő képesség vizsgálata során kétfajta szemléletmód alakult ki: az egyik egy naptári évre vonatkozó bevételeket és kiadásokat vesz figyelembe (direkt tőkésítés), a másik több évet átfogó módszer (DCF). A két modell közös jellemzője, hogy mindkettő esetében egy olyan tényezővel tőkésítjük a tervezett nettó jövedelmeket, amely arányban áll a vagyontárgy tulajdonjoga alapján várható befektetési kockázattal.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

Az értékelésnél az ingatlanok funkciója melletti optimális bérbe adhatóság adatait használjuk fel. A hasznosításból származó rendszeres bevételeket, bérleti díjakat az ingatlan saját adatainak, vagy piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg.

Az összehasonlító adatokból korrekciós tényezők alkalmazásával területegységre vetített fajlagos bérleti alapértéket határozzuk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérlőre át nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó átlagos bevételkiesést. A számított érték az éves tiszta nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa.

Az alkalmazott tőkésítési kamatláb - az ingatlan funkciója alapján - az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő, általában 9-15 % között mozog.

A hozam elvű módszeren alapuló hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

Az érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni. Nem lehet a szerződéssel lekötött bérleti díjknál magasabbakat vélelmezni, még akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabb tényleges bérleti díjakat csak a szerződéssel biztosított időtartamra lehet figyelembe venni. Az értékelés során csak reál (inflációtól megtisztított) kamatláb alkalmazható.

Költség alapú módszer:

Építés (bővítés, korszerűsítés, felújítás) alatt lévő ingatlanok esetén is két módszer alkalmazandó. Ez esetben az ingatlan várható- és aktuális forgalmi értékét is meg kell határozni. Fő módszerként ez esetben is a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszert javasolt elfogadni, de elfogadható a piaci tényezőkkel korrigált költség alapú érték is. Ha a környezeti avulási elem meghaladja a 20 százalékot, az értékelés ezen módszere a jelentős becslési pontatlanság miatt a hitelbiztosítéki érték megállapítására túl kockázatos, és ezért nem alkalmazható. A várható forgalmi érték megállapításánál abból a feltételezésből kell kiindulni, hogy az ingatlan a (jogerős építési engedélyezési) terveknek megfelelő műszaki tartalommal már 100% -ban elkészült. Ennek megfelelően a költség alapú értékelésnél a készültségi fokot 100%-osnak kell tekinteni, a befejezetlen állapot miatt értékcsökkenés nem vehető figyelembe. A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelésnél ugyancsak 100%-os készültségi fokot feltételezve, hasonló ingatlanok összehasonlításával kell a forgalmi értéket meghatározni.

A költség alapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ennél a megközelítésnél az érték a bekerülés összege szerint alakul. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása (annak üres állapotban való értékelésével).
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása (a pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateljesítésének költségeit kell előirányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség - általános forgalmi adót nem tartalmazhat).
3. Avulások számítása (három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás).
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése eredményezi a költség alapon számított forgalmi értéket.

A költség alapú módszeren alapuló hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

A piaci érték meghatározásakor a költség alapú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Kisebbségi jelentőségű, kiegészítő épületeknél, takart létesítményeknél és mezőgazdasági létesítményeknél alkalmazható önállóan. Épülő létesítmények esetében az eljárás akkor alkalmazható, ha az építés gazdaságossága már egyéb módon bizonyított. Az értékelés esetében az újraépítési költség csak kivételes alkalmakkor használható, az értékelőnek a pótlási költséget kell alkalmaznia. Az értékelés során csak az átlagos igény szintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el. Ha a környezeti avulási elem meghaladja a 20 százalékot, az értékelés ezen módszere a jelentős becslési pontatlanság miatt a hitelbiztosítéki érték megállapítására túl kockázatos, és ezért nem alkalmazható.

5.2. Az értékelési szakvélemény tartalmi és formai követelményei

Az érték-megállapítási szakvélemények tartalmára és formájára vonatkozó, az általános értékelési szabályokon túlmutató különleges szabályok az alábbiak:

A szakvéleménynek tartalmaznia kell:

1. a megbízó megnevezését;
 2. az értékelés célját; az értékelő feladatának pontos meghatározását;
 3. az ingatlan azonosítását, az értékelt jog megnevezését;
 4. a vizsgálat folyamatának bemutatását;
 5. az alkalmazott értékelési módszereket és ennek indoklását;
 6. a használt fogalmak értelmezését;
 7. azt az időpontot, amikor az ingatlan értéke azonos az értékelő által javasolttal, továbbá az értékelés készítésének időpontját;
 8. a szakvélemény feletti rendelkezési jogot;
 9. a felhasznált adatok forrásainak megjelölését, dokumentálását;
 10. a helyszíni szemle tényét, időpontját;
 11. az értékelés készítőjének megnevezését, szakmai megfelelésének igazolását;
 12. az értékelő hiteles aláírását a megállapított érték igazolására;
 13. az ingatlan szabatos, ingatlan-nyilvántartás szerinti és természetbeni leírását;
 14. az ingatlanpiaci környezet bemutatását és tényadatokkal történő jellemzését;
- a) az értékelőnek szakvéleményét ki kell egészítenie egy olyan résszel, amelyben az ingatlan piaci, környezeti, jogi és műszaki adottságai alapján hosszú távú előrejelzést tesz az ingatlan piaci árára és annak változási trendjére, eladhatóságára és annak várható időigényére;
- b) az értékelési szakvéleményen a készült dokumentációk összes számát és az adott példány sorszámát fel kell tüntetni. A dokumentációt folyamatos oldalszámozással kell ellátni, és az oldalakat szétválaszthatatlanul kell egybefűzni.
- c) a szakvéleményt mellékletekkel kell alátámasztani. Kötelezően csatolandó mellékletek:
1. az ingatlan hiteles, a fordulónapi állapotot bemutató tulajdoni lapja;
 2. azok a szerződések és egyéb iratok, amelyek lényegesek az ingatlan jogi helyzetének megértéséhez, bizonyításához, ideértve a terhekre vonatkozó iratokat is;
 3. az ingatlant bemutató fotó.

6. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

6.1. Az alkalmazott módszerek és sajátosságai

Az ingatlan értékét piaci összehasonlító adatok alapján számított **piaci forgalmi érték alapú módszerrel** és ellenőrző módszerként hozamszámításon alapuló módszerrel becsültem meg. A **piaci összehasonlító adatok vizsgálatán alapuló módszer** tükrözi leginkább a reális piaci értéket.

Az ingatlan értékbecslésben szereplő adatokat a képviselő által elmondottak, az ingatlan tulajdoni lapján található adatok és a helyszíni szemle alkalmával tapasztaltak szolgáltatták.

6.2. A terület ingatlanpiaci elemzése

Az ingatlan elhelyezkedés szempontjából a város belső övezetébe tartozik, ingatlanpiaci szempontból is kedvelt terület. Tömegközlekedéshez való közeli fekvése, infrastrukturális helyzete és kereskedelmi ellátottsága kifejezetten jónak mondható.

A vizsgált telek speciális, mert keskeny és hosszúka formája (a Helyi Építési Szabályok szerint) nem teszi lehetővé a beépítést. A beépítéshez szükséges utcafronti mérete a megengedettnél kisebb, valamint az építési szabályzatban megjelölt távolságok betartása sem lehetséges.

Jogi helyzet: Az ingatlan jogilag rendezett.

Ingatlanpiaci helyzet: Az utóbbi két évben csaknem folyamatosan emelkedtek a GKI indexei, azaz szinte permanens javultak a kilátások. Történt mindez annak ellenére, hogy ebben az időszakban a forgalmi és üresedési statisztikák korántsem mutattak töretlen fejlődést. A jelenlegi felmérés eredményei követik e kedvező tendenciát, a várakozások most is komoly mértékű javulást mutatnak az előző megkérdezéshez képest. Az adatok alapján a két „sikeresztemens” a lakás- és az irodapiac, ezek esetében most is töretlen a kilátások javulása. A kiskereskedelmi ingatlanpiac már korábban megtorpant (egy éve stagnálnak a kilátások) és most a raktárpiac is „megbotlott” (a korábbi javulást a jelen felmérés esetében stagnálás váltotta fel). A lakás és irodapiaci „szárnyalás” mellett az előbbi területen csak enyhe, országos átlagban 1,3-2,3%-os áremelkedésre számíthatunk, míg az utóbbin valószínűsíthető az értékesítési árak és a bérleti díjak emelkedése a következő egy évben.

6.3. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározásához hasonló adottságú ingatlanok értékesítési és kínálati adatait vettük figyelembe. Számításba vettük, hogy az Illetékhivatali adatok korábbi évek eladási árait tartalmazzák, mely értékeket az utóbbi évek ingatlan-árváltozásai befolyásolnak.

A forgalomképességet befolyásoló tényezők mértéke:

Tényezők megnevezése		mértéke
engedély nélküli felépítmény, hatása:	nincs	%
bányaszolgalmi jog, hatása:	nincs	%
műemlék, vagy műemlék jellegű, hatása:	nincs	%
zártkert, hatása:	nincs	%
telki szolgalmi jog, hatása:	nincs	%
villamos ber. elhelyezését biztosító szolgalm, hatása:	nincs	%
vezetékjog, hatása:	nincs	%
vízvezetési szolgalm, hatása:	nincs	%
telekalakítási és részleges építési tilalom, hatása:	nincs	%
egyéb építésügyi korlátozás, hatása:	nincs	%
természetvédelmi (jellegű) terület, hatása:	nincs	%
osztatlan közös tulajdon hatása:	nincs	%
könnyűszerkezetes épület, hatása:	nincs	%
környezetszennyezéssel terhelt az ingatlan,	nem	%
illetve feltételezhető környezet-szennyezés, hatása:	nem	%
egyéb forgalomképességet csökkentő tényező hatása: telek jellege	van	-50%

6.4. Jelenlegi piaci érték meghatározása:

Az érték meghatározó tényezők együttes mérlegelésével, figyelemmel az összehasonlító adatok által reprezentált, helyben kialakult értékviszonyokra, a **2400 Dunaújváros, Névtelen utca 1794/2 HRSZ** alatt nyilvántartott, kivett közterület megnevezésű ingatlan **piaci forgalmi értékét** az általam beszerzett kínálati összehasonlító adatok, valamint az értékmódosító tényezők alapján az alábbiakban határozom meg:

Összehasonlító adatokkal

		Összehasonlító adatok			
Adatok	vizsgált ing.	1.	2.	3.	4.
város	Dunaújváros	Dunaújváros	Dunaújváros	Dunaújváros	Dunaújváros
elhelyezkedés	Arany J. utca	Somogyi J. u.	Virág utca	Magyar út	Táborállás
funkció	telek	telek	telek	telek	telek
megnevezése:	közterület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület
telek méret	290 m ²	625 m ²	800 m ²	550 m ²	490 m ²
adat forrása	-	zenga	ingatlan.com	zenga	értékesített
ingatlan ára	-	5.000.000,-	8.500.000,-	4.700.000,-	3.600.000,-
adat dátuma	-	2026.	2026.	2026.	2026.
fajlagos nm ár	-	8.000,-	10.625,-	8.545,-	7.347,-
		Módosító tényezők			
kínálati ár miatt	-	-10%	-10%	-10%	0%
elhelyezkedés		hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%
megközelítés	közútról nem lehetséges	jobb	jobb	jobb	jobb
		-10%	-10%	-10%	-10%
telek alakja	négyyszög	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%
közművek	nincs	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%
beépíthetőség	nem beépíthető	jobb	jobb	jobb	jobb
		-50%	-50%	-50%	-50%
területi eltérés	-	nagyobb	nagyobb	nagyobb	nagyobb
		+10%	+10%	+10%	+5%
kerfített	igen	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%
összesen:		-60%	-70%	-60%	-55%
korr. tényező		0,40	0,30	0,40	0,45
módosított m ² ár		3.200,-	3.187,-	3.418,-	3.306,-
átlag m² ár		3.275,- Ft/ m²			

Módosított fajlagos alapérték: 3.275,- Ft

Telek területe: 290 m²

Piaci alapú forgalmi érték: 949.750,- Ft

PIACI ALAPÚ FORGALMI ÉRTÉK KEREKÍTVE: 950.000,- Ft

7. AZ EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA

Figyelembe véve az értékelés tárgyát képező ingatlan sajátosságait, valamint az értékelés célját, a gyakorlatban használt, az ingatlanok piaci forgalmi értékének meghatározására alkalmazott módszerek közül **fő módszerként a piaci összehasonlító adatokon alapuló módszert** választottam, mivel jelen esetben ez közelíti meg legjobban a valós piaci értéket.

A csatolt dokumentumok alapján az ingatlan beazonosítható, a vizsgált ingatlan jogilag rendezettnek tekinthető.

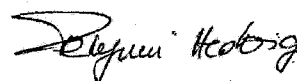
Az ingatlanértékelő jelentésben beazonosítottam az ingatlant, megadtam azokat a feltételeket, amelyek elemzésen alapulnak, a területre és a vizsgált ingatlanra vonatkozó tényeket, valamint a korlátozó feltételeket, amelyek mellett az ingatlanértékelés érvényes.

A fenti érték kiürített, teljes per- és tehermentes állapotra vonatkozik, és ÁFA-t nem tartalmaz. Az értékelt ingatlan egy egységet képvisel, amely jelen állapotában önállóan forgalomképes.

Az összefoglaló érték reálisan becsült forgalmi értéken alapul, azonos funkcióban való további működést tételez fel, figyelembe véve a felépítmény műszaki állapotát, erkölcsi avulását, valamint a hasonló ingatlanok esetében a piaci, ténylegesen realizálódott értékesítések adatait is.

Az értékelő által meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával. Az érték meghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, a szakértő mindentől függetlenül állapította meg fenti értéket. Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontok szerint kerültek megállapításra, azokat csak a részletes értékbecslésben szereplő feltételek korlátozzák.

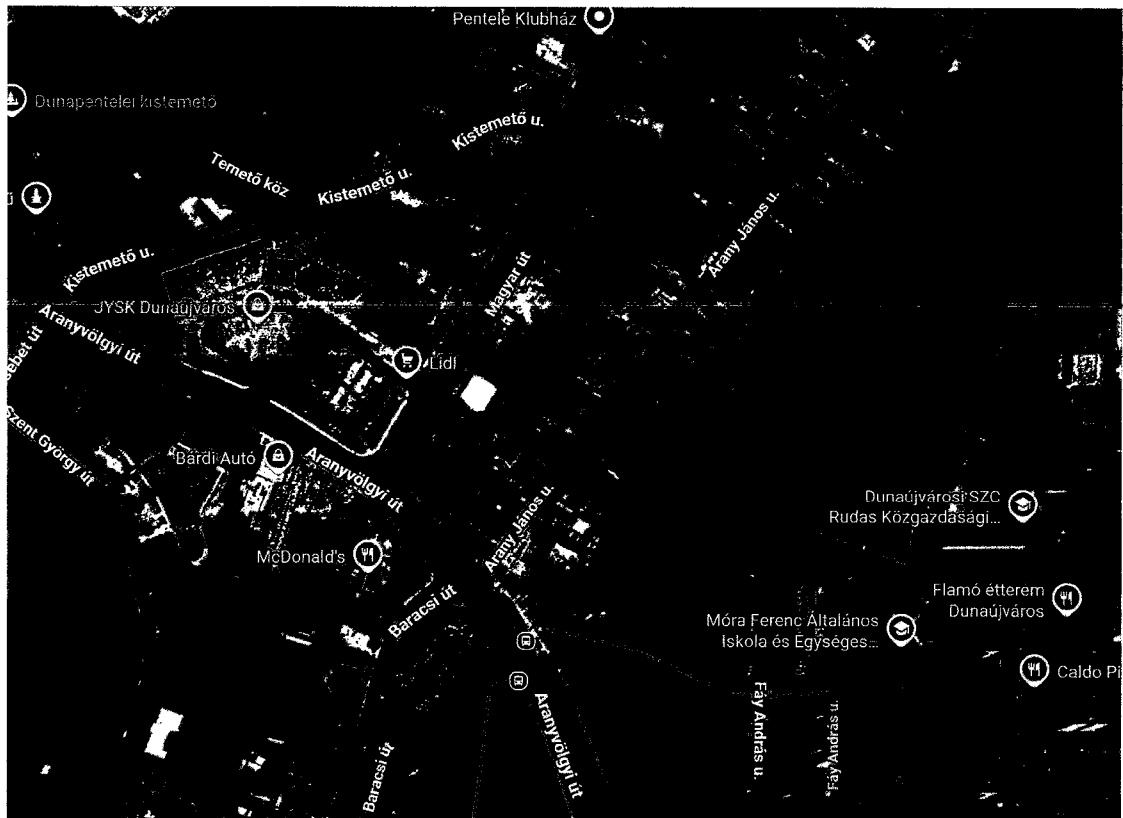
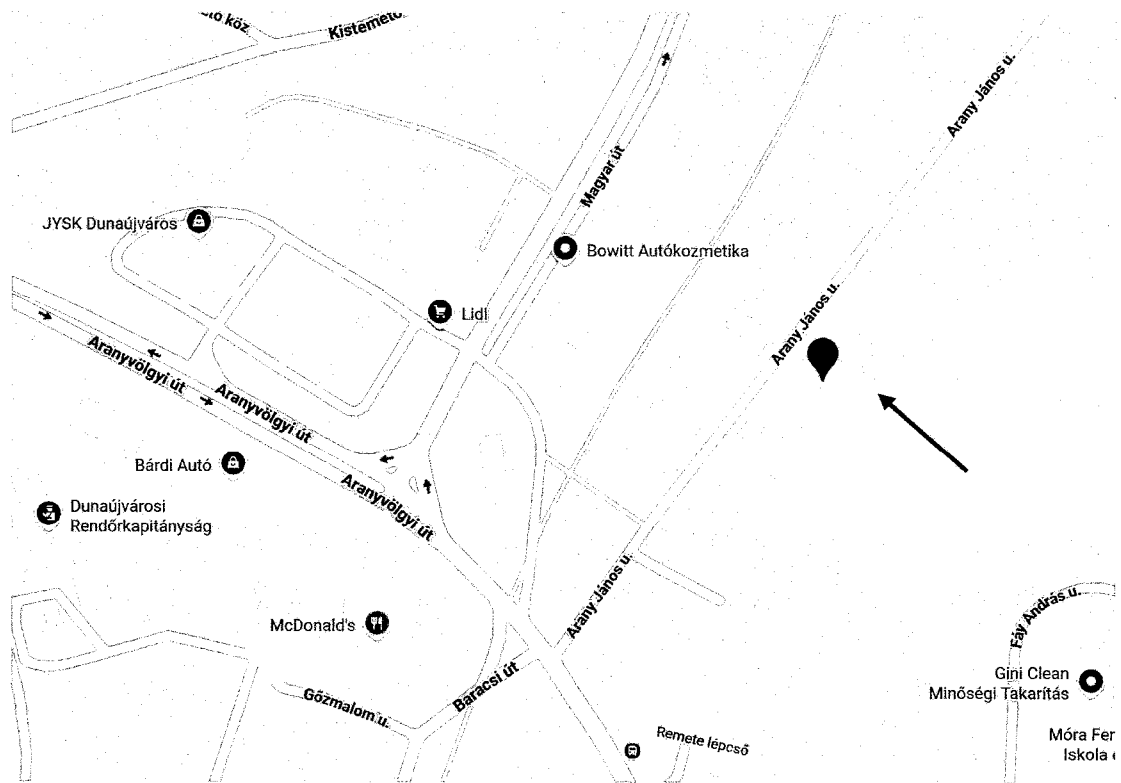
Budapest, 2026. február 02.



Father&Boy Kft.
1064 Budapest, Podmaniczky u. 57. 2/14.
Adószám: 25646073-2-42

Fenyvesi Hedvig
független ingatlan vagyoneértékelő
Névjegyzék szám: 641/2001

TÉRKÉP



2400 Dunaújváros, Névtelen utca 1794/2 HRSZ.



2400 DUNAÚJVÁROS, NÉVTELEN UTCA 1794-2 HRSZ. "FELÜLVIZSGÁLAT ALATT"
Dunaújváros, Belterület, 1794/2

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
999996/1994.02.21

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / közterület	0	290	0

II. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
Nem ismert

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS

Tulajdoni hányad: 1/1

Jogcím: 1990. évi LXV. törv. 107. § (2) bek.

Név: DUNAÚJVÁROS MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

Jogosult címe: 2400 DUNAÚJVÁROS, Városháza tér 1.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdonilap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE